

STUDIJA SLUČAJA „JADRAN PERAST“



I: UVOD: Ova studija pokazuje jedan u nizu primjera štetnih privatizacija u Crnoj Gori, gdje je država za nisku cijenu prodala vrijednu imovinu kontroverznom investitoru, koji nije ispunio svoje obaveze. I umjesto da raskine privatizacioni ugovor, Vlada je investitoru dala novi rok za realizaciju planiranih ulaganja.

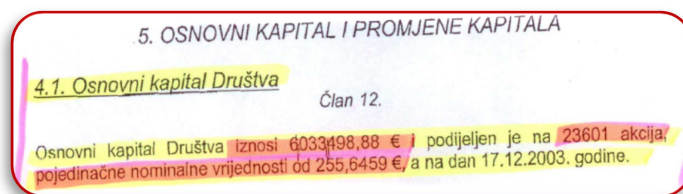
Takođe, studija pokazuje da kupac ne poštuje ni najnovije utvrđene rokove, ali i kako je ošteto manjinske akcionare. U studiji je istovremeno prikazan sam profil kontroverznog investitora, uključujući i opise atraktivnih lokacija, koje je u poslednjoj deceniji stekao na crnogorskom primorju.

II: KRATAK ISTORIJAT KOMPANIJE: Kompanija AD „Jadran Perast“ osnovana je davne 1924. godine u Tivtu, kao mala radionica za proizvodnju odjevnih predmeta, da bi desetak godina kasnije njeno sjedište bilo preseljeno u Perast. U preduzeću je devedesetih godina prošlog vijeka bilo zaposleno oko 800 radnika, a 1995. godine je transformisano u dioničarsko društvo. Tada su akcije prenijete na radnike i državne fondove. Dvije godine kasnije preduzeće je ušlo u stečaj, dok je iste godine osnovno poslovanje promijenilo u turističku djelatnost.

Jedan od najvrednijih objekata koje je firma imala u svom vlasništvu je atraktivna palata „Smekja“, koja je sagrađena u 18 vijeku i vrijedan je kulturno istorijski spomenik, sa površinom od 2,5 hiljada kvadrata, kao i hala iste kvadrature, koja je nekada bila industrijski pogon.

III: POČETAK PRIVATIZACIJE I PROMJENE KAPITALA: Planom privatizacije za 2000. godinu AD „Jadran Perast“ uvršten je na listu transformisanih preduzeća u stečaju, za koje su kao modeli privatizacije predloženi prodaja aktive, segmentacija ili zajedničko ulaganje.¹ Istovremeno je vrijednost takozvane akcionarske glavnice procijenjena na tadašnjih 11,8 miliona njemačkih maraka. Dvije godine kasnije, Plan privatizacije pokazuje da akcije preduzeća nijesu registrovane u Centralnoj depozitarnoj agenciji, pri čemu je 34,5 odsto kapitala u privatnom vlasništvu, dok je 65,5 odsto kapitala, koje je u državnom vlasništvu, namijenjeno prodaji.²

Kako je u međuvremenu u Crnoj Gori zvanična valuta postala euro, vrijednost kapitala AD „Jadran Perasta“ prikazao je Fond za razvoj u iznosu od nešto preko šest miliona eura, koliko se i navodi u Statutu kompanije za 2003. godinu.³



Kapital kompanije u 2003. godini preko šest miliona eura

¹ Odluka o planu privatizacije za 2000. godinu („Sl. list RCG“, br. 31/00)

² Odluka o planu privatizacije za 2003. godinu („Sl. List RCG“, br. 12/03)

³ Statut preduzeća AD „Jadran Perast“, od dana 17. decembra 2003. godine

Početak 2004. godine Privredni sud u Podgorici obustavio je stečajni postupak nad AD „Jadran Perastom“, konstatujući da su u toku stečajnog postupka izmirene sve obaveze prema povjericima i da postoji realna mogućnost da stečajni dužnik nastavi sa privrednom aktivnošću.⁴ Iste godine Vlada je za firmu predvidjela ubrzani model privatizacije, sa traženjem strateškog partnera (aukcija ili ubrzani tender).⁵ Ovaj model se primjenjivao u društvima u kojima državni fondovi u većini slučajeva imaju manjinski paket akcija, odnosno ispod 50 odsto kapitala, dok su većinski vlasnici privatizacioni fondovi i radnici. Kod „Jadran Perasta“ državni paket akcija u pomenutoj godini bio je na nivou od 65,7 odsto akcija.

15. KAPITAL I REZERVE			
15.1. UPISANI KAPITAL			
STANJE JEDINSTVENOG SPISKA AKCIONARA			
Vlasnici akcija	Vrijednost	Broj akcija	% učešća
Fizička lica	1.303.211	509.772	29,2191
Fond za razvoj RCG	1.894.215	740.953	42,4699
Republički fond PIO	946.991	370.431	21,2323
Fond za zapošljavanje	315.723	123.500	7,0788
Ukupno	4.460.140	1.744.656	100,0000

Do 2005. godine kapital manji za dva miliona eura

Nadalje, Planom privatizacije za 2005. godinu za preduzeće je predviđen model privatizacije putem prodaje na javnom tenderu, da bi prvi put u strukturi kapitala bilo prikazano da državni fondovi⁶ posjeduju 70,7 odsto kapitala.⁷

Nije poznato da li je Vlada uoči pokretanja tenderskog postupka izvršila procjenu vrijednosti kompanije, dok se iz finansijskog izvještaja „Jadran Perasta“ za 2005. godinu vidi da upisani kapital iznosi 4,4 miliona eura i da je

podijeljen na 1.744.656 akcija, čija je nominalna vrijednost 2,5 eura po akciji.⁸ Takođe, u izvještaju se navodi da je kompanija, nakon prestanka stečaja 2004. godine, izvršila tržišnu procjenu vrijednosti imovine. Nejasno je ko je radio ovu procjenu, kojom je za manje od dvije godine kapital kompanije umanjen za trećinu. Istovremeno, finansijski izvještaj pokazuje da je u preduzeću radilo 11 uposlenih.

IV: OBJAVA JAVNOG POZIVA: Javni poziv za prodaju državnog paketa akcija u AD „Jadran Perastu“ objavljen je 21. februara 2006. godine, kada je na prodaju ponuđeno 70,7 odsto državnog kapitala, odnosno 1.234.884 akcija od ukupno 1.744.656 akcija.⁹ Rok za dostavljanje ponuda bio je 22. maj, ali je na zahtjev učesnika produžen do 5. juna 2006. godine.¹⁰ Vrlo je zanimljivo da Vlada u Javnom pozivu nije dala rezime podataka o preduzeću, već samo opšti podatak o broju akcija koje se prodaju i bazične podatke o društvu (matični broj i adresa).¹¹

V: FIRMU KUPUJE BRANKO ČUPIĆ: Prema podacima Savjeta za privatizaciju, iz Izvještaja o privatizaciji za 2006. godinu, proizilazi da je u predviđenom roku pet kompanija dostavilo svoje ponude, i to: Konzorcijum »Montemlin Šajo Crna Gora« & »Adriatic express Crna Gora“, koji je ponudio iznos od 4,5 miliona eura sa investicionim programom od 8,7 miliona eura, zatim firma “Mueller Trading S.A.” iz Paname sa ponudom od 4 miliona za akcije i dodatnih 12 miliona za investicije, firma “Imobilia” iz Budve

⁴ Rješenje Privrednog suda St. br. 327/97, od dana 05. januara 2004. godine

⁵ Odluka o planu privatizacije za 2004. godinu („Sl. list RCG“ br. 24/04)

⁶ Fond za razvoj posjedovao je 42,4 odsto kapitala, Fond penzijskog invalidskog osiguranja 21,2 odsto i Zavod za zapošljavanje 7 odsto kapitala

⁷ Odluka o planu privatizacije za 2005. godinu, od dana 03. februara 2005. godine

⁸ Izvještaj o izvršenoj reviziji finansijskih izvještaja za 2005. godinu, iz januara 2006. godine (MANS SPI broj 51217, strana 25)

⁹ Javni poziv za prodaju akcija društva „Jadran“ A.D. Perast, od dana 21. februara 2006. godine

¹⁰ Izmjena Javnog poziva za učešće na javnom tenderu za prodaju akcija društva „Jadran“ A.D. Perast

¹¹ Uredba o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera („Sl.list RCG“, br. 8/99, 31/00, 14/03, 59/03)

koja je za akcije ponudila 5,09 miliona, a za investicije 10 miliona eura, Konzorcijum "Boka Fund" (kojeg su činili »Capri Holdings« iz Jersey, »The Stein Group« iz Španije, »Boka Fund« sa Bahama i konsultant arhitekt - Princ Nikola Petrović Njegoš) sa ponudom od 6,7 miliona eura za akcije i 17,3 miliona za investicije, dok je kompanija "Silverleaf Capital Group" iz Sjedinjenih Američkih Država ponudila za akcije 3,04 miliona, a za investicije 12,95 miliona eura.¹²

Kao prvorangirani ponuđač izabran je konzorcijum »Boka Fund«, ali su pregovori sa ovom grupacijom, prema objašnjenju Vlade, propali jer je naknadno postavila dodatni uslov za potpisivanje kupoprodajnog ugovora.

Pregovori sa prvorangiranim ponuđačem okončani su 20. septembra 2006. godine, stoga je Komisija u skladu sa Uredbom o prodaji akcija i imovine putem javnog tendera pozvala drugorangiranog ponuđača - kompaniju „Imobilia“ doo Budva na pregovore oko zaključenja kupoprodajnog ugovora.
Nakon obavljenih pregovora, sa drugorangiranim ponuđačem "Imobilia" doo Budva, 20.10.2006. godine je potpisan kupoprodajni ugovor za kupovinu 1.234.884 akcija društva „Jadran“ AD Perast.

Ugovor o prodaji zaključen sa "Imobiliom"

MANS još ne posjeduje kompletnu tendersku dokumentaciju i izvještaje Tenderske komisije kako bi utvrdio šta je navedeno kao dodatni uslov, ali su crnogorski mediji ranije objavili da se radilo o zahtjevima za izdavanje građevinske dozvole.¹³ Vlada je nakon toga ušla u pregovore sa drugorangiranim ponuđačem, odnosno kompanijom »Imobilia«, sa kojom je 20. oktobra 2006. godine potpisan kupoprodajni ugovor.¹⁴

Iako je Javnim pozivom oglašena prodaja 70,7 odsto akcija, kupcu je prodat paket od 74,9 odsto akcija, koje su državni fondovi u međuvremenu stekli. Ukupna prodajna cijena iznosila je 5.090.000 eura.

VI: OSNOVNE STAVKE UGOVORA I NJEGOVA ŠTETNOST: Kupac se ugovorom obavezao da će u roku od tri godine u investicioni program uložiti 10 miliona eura, pri čemu će palatu »Smekja« u periodu od dvije godine pretvoriti u hotel sa pet zvjezdica. Za preuzete investicije od 10 miliona, izdata je bankarska garancija od pet miliona, čiji je rok važnosti bio oktobar 2009. godine.¹⁵ U pogledu kontrole izvršenja investicionog programa predviđeno je da Vlada imenuje kontrolora.

2.2 Kupac se obavezuje da ispunji svoju obavezu da investira, u Društvo u svemu prema Investicionom programu, koji se odnosi na investiciona ulaganja ne manja od 10.000.000 € u roku neophodnim za realizaciju ulaganja u kvantitativnom i kvalitativnom smislu u skladu sa

Kupac se obavezao na investicije od 10 miliona eura

Kada je riječ o socijalnom programu, investitor se obavezao da u stalnom radnom odnosu u preduzeću ostane svih 9 zaposlenih, koliko se sada navodi, u periodu od najmanje pet godina, kao i

da im obezbijedi prosječne zarade od najmanje 584 eura mjesečno u bruto iznosu i naknade zarada.

¹² Izvještaj o radu Savjeta za privatizaciju za 2006. godinu, od decembra 2006. godine

¹³ Izvor: Članak u listu Dan „Pobijedili na tenderu jer nijesu tražili dozvolu“ od 22. februara 2011. godine

¹⁴ Ugovor su potpisali pok. Dragan Lajović u ime Fonda za razvoj, pok. Branimir Bojanić u ime Zavoda za zapošljavanje, Radoje Žugić u ime Fonda Penzijsko invalidskog osiguranja, Predrag Nenezić, kao opunomoćeni predstavnik Savjeta za privatizaciju i vlasnik „Imobilije“ Branko Čupić

¹⁵ Garancija Nikšičke banke A.D. izdata na iznos od pet miliona eura, dana 31.10.2006. godine

Potpisani kupoprodajni ugovor je krajnje štetan, s obzirom da Vlada pojedinim odredbama nije dovoljno zaštitila javni interes, već je favorizovala kupca. Prije svega, raskidnim klauzulama je propisano da Vlada tokom investicionog perioda može raskinuti ugovor ukoliko kupac ili „Jadran Perast“ dođe u status zatvaranja, ali će tada kupac imati pravo na povraćaj 70 odsto kupoprodajne cijene (što je 3,5 miliona), i dodatnih 10 odsto investiranog iznosa ako je realizovao polovinu investicija. Potpuno je nejasno kojim se kriterijumima, osim favorizovanja kupca, Vlada rukovodila ugovarajući ovakvu odredbu.

Još jedno veoma sporno rješenje ticalo se odredbe koja je kupcu davala pravo da, tokom trajanja trogodišnjeg investicionog programa, otuđi ili proda imovinu „Jadran Perasta“, čija vrijednost ne prelazi deset odsto ukupne knjigovodstvene vrijednosti kompanije. Nakon tog perioda kupac je imao pravo da otuđi svu imovinu kompanije. MANS ne raspolaže podacima da li je knjigovodstvena vrijednost identična osnovnom kapitalu kompanije.

VII: KUPAC KRŠI UGOVORENE OBAVEZE, VLADA PRODUŽAVA UGOVOR: Kupac u predviđenom roku, odnosno do kraja 2009. godine nije ispunio investicioni plan od deset miliona. Međutim, Vlada je pristupila novim ustupcima potpisujući sa kupcem aneks ugovora u novembru 2009. godine.¹⁶

Aneksom je zadržan trogodišnji investicioni rok, ali se sada definiše da se početak ulaganja računa od dana usvajanja detaljnog prostornog plana za Perast, dok se iznos bankarske garancije snižava na tri miliona

Član 2.2. Ugovora mijenja se i glasi:

„Kupac se obavezuje da ispuni svoju obavezu da investira u Društvo u svemu prema Investicionom programu, koji se odnosi na investiciona ulaganja ne manja od 10.000.000 € u roku neophodnom za realizaciju ulaganja u kvantitativnom i kvalitativnom smislu u skladu sa Investicionim planom koji čini Prilog 1, ali ne dužim od 36 mjeseci od dana usvajanja Detaljnog urbanističkog plana za Perast, što će pismeno konstatovati lica ili organ koji izabere Savjet za privatizaciju u skladu sa članom 6 ovog Ugovora.“

Novi rok za investicije produžen za tri godine

eur.¹⁷ Nikakvog ekonomskog opravdanja nema za snižavanje iznosa bankarske garancije, a veoma je interesantno da je bankarsku garanciju izdala Prva banka, koja je u tom periodu bila pod mjerama Centralne banke Crne Gore zbog loših poslovnih rezultata.

Da kupac gotovo nije ništa realizovao od svojih investicija, pokazuje i sam Izveštaj Savjeta za privatizaciju iz 2010. godine, kojim se konstatuje da je investitor do tog perioda uložio 300 hiljada eura, što iznosi samo 3 odsto ugovorenog iznosa investicija.¹⁸

Preduzeće	Kupoprodajna cijena	Ugovorene investicije	Realizovane investicije	Realizacija investicija
Jadran Perast	5.090.000	10.000.000	300.000	3%

Do 2010. godine kupac umjesto 10 miliona eura investirao svega 300 hiljada

¹⁶ Aneks 1 Ugovora za prodaju 74,9749% akcijskog kapitala društva „Jadran Perast“ A.D., zaključen dana 16.11.2009. godine

¹⁷ Garancija Prve banke Crne Gore izadata na iznos od 3.000.000 eura, dana 21.10.2009. godine

¹⁸ Izveštaj Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte o realizaciji obaveza iz 12 ugovora o privatizaciji privrednih društava koja su privatizovana putem javnog tendera, od novembra 2010. godine

Savjet za privatizaciju je u izvještaju konstatovao poštovanje ugovora u dijelu koji se odnosi na Socijalni program, što je paradoksalno s obzirom da u tom trenutku, prema istom dokumentu, nema niti jednog zaposlenog, dok su zarade navodno uvećane, iako je sa produžetkom Investicionog programa, produženo trajanje i socijalnog programa.

VIII: INVESTITOR KASNI SA ISPUNJENJEM NOVIH OBAVEZA: Detaljni prostorni plan „Perast” usvojen je u decembru 2011. godine¹⁹, odnosno dvije godine nakon potpisivanja spornog aneksa, što znači da su investitoru rokovi za realizaciju investicionih obaveza ukupno produženi do decembra 2014. godine. Međutim, ni do kraja 2014. godine investitor nije ispunio ništa od preuzetih obaveza, dok izvještaji Vladinih kontrolora o ispunjenosti obaveza ne postoje. Takođe nije poznato ni da li je dostavljena nova garancija za ispunjenje investicionog programa, s obzirom da je krajem 2012. godine istekla validnost garancije, koja je pratila potpisivanje aneksa ugovora.



Investitor imao velike ambicije za gradnju

Kada je riječ o samom planskom dokumentu, lokalne vlasti Kotora, koje su bile naručilac izrade plana i koje su finansirale taj posao, investitoru su djelimično ispunile zahtjeve. Naime, investitor je imao ambiciozne planove, jer je tražio izgradnju trospratnog hotela, sa prizemljem i potkrovljem, dok mu je omogućena gradnja dvospratnog hotela, sa prizemljem i potkrovljem. U odnosu na postojeće stanje investitoru je omogućena gradnja potkrovlja.

IX: OŠTEĆENJE MANJINSKIH AKCIONARA: Do smanjenja broja akcija i vrijednosti kapitala preduzeća, sa 4,2 miliona eura na 3,8 miliona eura, zbog iskazanog gubitka iz ranijih godina, došlo je na osnovu odluke Skupštine akcionara od 16. juna 2009. godine uz saglasnost Centralne depozitarne agencije, Privrednog suda i Komisije za hartije od vrijednosti.²⁰

Iako je kupoprodajnim ugovorom konstatovano da su obaveze prema radnicima izmirene, i da je „Jadran Perast” prodat bez ikakvih opterećenja, mediji su prenosili mavode bivših radnika preduzeća, koji su tvrdili da čak 340 radnika nije dobilo otpremnine i da im nije povezan radni staž. Radnici su tražili raskid kupoprodajnog ugovora i nadoknadu akcija, odnosno 50 do 60 akcija po radniku, ukupne vrijednosti oko 300 hiljada eura, za koje tvrde da ih je oduzeo upravo sadašnji vlasnik.²¹

Uz sve to, „Jadran Perast” posluje sve lošije. Na osnovu finansijskih izvještaja dostavljenih Komisiji za hartije od vrijednosti, preduzeće je 2013. godinu završilo sa gubitkom od 40,3 hiljade eura, dok su poslovni prihodi iznosili svega 21,7 hiljada eura.²²

¹⁹ Odluka o donošenju Urbanističkog projekta grada Perasta, od dana 29.12.2011. godine

²⁰ Odluka o smanjenju osnovnog kapitala Skupštine akcionara, od dana 16. juna 2009. godine; Zapisnik sa sedme Skupštine akcionara „Jadran” AD iz Perasta, od dana 16.06.2009. godine

²¹ Dnevne novine „Dan”, Akcije pojeli stari dugovi, od 24. aprila 2012. godine

²² <http://www.scmn.me/emitenti.php?eid=544&sadrzaj=32> Sajt Komisije za hartije od vrijednosti

X: KO JE BRANKO ĆUPIĆ: Budvanski biznismen Branko Ćupić osnivač je većeg broja firmi, u čijem su vlasništvu vrijedne nekretnine na primorju, ali i kulturno istorijski spomenici. Prema zvaničnim podacima iz 2014. godine,²³ on se pojavljuje kao osnivač firmi „Imobilia“, „Belvue hotels group“ i „Citadela“ u Budvi, kao i kompanije „Montenegro hotels“ u Kotoru, dok je prema ranijim podacima MANS-a u 2011. godini imao 1,3 odsto akcijskog udjela u „Prvoj banci“, u kojoj Aco Đukanović, brat crnogorskog premijera Mila Đukanovića, ima većinsko vlasništvo.

Hotel „Belvi“, zajedno sa zaleđem bečićke plaže površine preko 25 hiljada kvadrata, Ćupić je kupio 2003. godine od Hotelsko turističkog preduzeća „Budvanska rivijera“ za 2,2 miliona eura. U Budvi je takođe došao u posjed i parcele od 3,6 hektara na Crvenoj glavici nadomak Svetog Stefana, preko svoje firme „Imobilia“. Na predmetnoj lokaciji dozvoljena je gradnja turističkog naselja sa objektima do osam spratova, vilama i apartmanima, te garažama i do šest nivoa ispod zemlje, kojim se na drastičan način devastira ovaj priobalni predio.

Kompanija „Imobilia“ u Herceg Novog posjeduje Gradsku kafanu, simbol ovog turističkog grada, a Ćupić je vlasnik i čuvene barokne palate „Tripković“ u Kotoru, koja je najznačajniji spomenik stambene arhitekture na području Kotora iz 17. i 18. vijeka, kao i palate „Zmajević“ u Perastu, koja posjeduje porodičnu kapelu posvećenu Gospi od Rozarija. U njegovom vlasništvu je i budvanska Citadela, srednjovjekovni kastel grada Budve sa bedemima, jedan od najznačajnijih fortifikacionih objekata na primorju, do koje je došao pod sumnjivim okolnostima devedesetih godina prošlog vijeka.

Između ostalog, Ćupićevo ime se početkom 2012. godine dovodi u vezu sa pripadnicima kriminalne grupe „Pink Panter“, nakon što je u sefu hotela „Belvi“ pronađeno oko 30 kilograma dragog kamenja.²⁴ Crnogorski mediji Ćupića su dovodili u vezu sa švercom cigareta tokom devedesetih.²⁵ Do danas nije poznato da li su nadležni državni organi ikada provjeravali porijeklo novca kojim je Branko Ćupić stekao sve pomenute vrijedne nekretnine.

²³ Podaci Uprave za nekretnine koje je MANS dobio putem Zakona o slobodnom pristupu informacijama

²⁴ DN Vijesti, Branko Ćupić u policiji, 16.03.2012. godine

²⁵ Monitor (broj 1118), Biznismen i dragulji, 23. mart 2012. godine;

http://www.monitor.co.me/index.php?option=com_content&view=article&id=3364:biznismen-i-dragulji&catid=2279:broj-1118&Itemid=3504

BRANKO ČUPIĆ

Osnivač 100 %

Osnivač 50 %

Osnivač 50 %

Osnivač 100 %

14,9 % akcija

"Montenegro hotels"
d.o.o. Kotor

"Bellevue hotels
Group"

"Jadran"
' A.D.

"Citadela"
d.o.o.

"Imobilia"
d.o.o.

Palata Zmajević,
Perast

